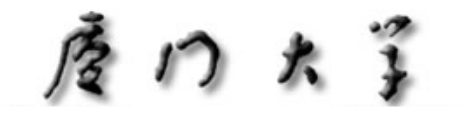


小区会所权属法律问题研究



硕士学位论文

小区会所权属法律问题研究

Study on the Ownership of the Community Club

张乐

张 乐

指导教师
黄健雄
副教授

指导教师姓名：黄健雄 副教授
专业名称：民商法学
论文提交日期：2010 年 4 月
论文答辩时间：2010 年 月
学位授予日期：2010 年 月

答辩委员会主席：_____
评 阅 人：_____

厦门大学

2010 年 4 月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的
研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表
的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规
范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()
课题(组)的研究成果,获得()课题(组)
经费或实验室的资助,在()实验室完成。

(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,
未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

200 年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（ ） 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，于
年 月 日解密，解密后适用上述授权。

（ ） 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

200 年 月 日

内 容 摘 要

随着新的住宅小区不断追求更高的品质，不断完善小区的各项配套设施，也随着业主维权意识的不断增强，开发商与业主针对小区会所的所有权权属问题发生了不少纠纷。小区会所的权属问题逐渐成为社会各界关注的热点，但我国《物权法》未明确规定小区会所的权属问题。目前学界对这一问题还缺乏系统性的研究，各地方立法者对这一问题的认识也不一致，产生了规定不一的情况。因此，笔者希望通过本文的研究，能为立法者提供些许理论依据或立法建议，从而最终解决实践中的小区会所权属问题。

本文以现实中存在的问题为切入点，从理论上深入分析了小区会所的性质，再综合分析实践中判断小区会所权属的具体标准，最后通过对不同国家和地区立法例的考察并结合我国各地实践中的做法，笔者提出完善小区会所权属规范的建议。

经过研究，本文得出以下结论：从主物从物角度出发，当小区业主取得了住宅房屋这一主物所有权时，如果没有其他的特别约定，其就能取得小区会所这一从物的所有权；从建筑物区分所有权理论出发，小区会所可以成为共有权的客体，其应该权属于全体小区业主共有；从基地使用权理论出发，小区会所，无论是住宅小区所属会所还是综合大厦所属会所，根据“房地一体”的原则，都应当归小区业主共有；从物权法的价值取向考察，小区会所归业主共有符合物权法私主体的价值取向，符合公平的价值理念，符合权利位阶原则。从小区规划、建筑成本、面积分摊、产权登记、合同约定等角度来判断小区会所权属没有意义。综合理论和实践小区会所应当推定归小区业主共有。笔者认为，完善小区会所的权属规范，首先，立法要明确规定会所权属；其次，可以设定共有部分专有使用权制度，解决小区会所经营难的问题；最后，应加强对小区会所的管理，严格限制高档小区会所建设。

关 键 词：小区会所；权属；共有

ABSTRACT

With the constant pursuit of higher quality of new residential quarters, and the gradual improvement of residential facilities, home owners become more aware of their legal rights and always get ready to protect them. Consequently, more disputes over the ownership of the residence community club develop between property developers and home owners, and the ownership turns out to be the focus of people's attention. Unfortunately, the Property Law of China does not clarify these disputes. Up to the present, systematic research on the ownership of the club has not been done, and local legislators around China have different understandings on this particular issue, which leads to different versions of legal provisions. This study attempts to provide some theoretical basis and legislative proposals for legislators, which may lead to the final settlement of the ownership of the club in practice.

Based on problems in reality, starting from an in-depth analysis of the nature of the club, this dissertation gives a detailed discussion of concrete criteria by which to discern the ownership of the club. It puts forward legislative proposals to improve regulation on this regard in light of different countries and districts legislation as well as the practice in different parts around China.

From the discussion above, this dissertation comes to the conclusion as following: in terms of principal res and the accessory res, home owners receive the ownership of the club once they pay for the ownership of the real estate, unless it is otherwise prescribed; in terms of partitioned ownership of buildings, the club shall be commonly owned by all owners in the community; in terms of the right to use of the building sites, the club, whether it is attached to a residential community or a compound, shall be shared by all residents according the principle of the integration of the building site and houses above; in terms of the basic value judgment of the Property Law, the common ownership by home owners conforms to the concept of equity and right rank theory. It does not make any sense to judge the ownership of the club in terms of the layout of the residence, the expenses of buildings, the partitioned area or real property registration. This dissertation argues that three principles should be followed if the ownership of the club is to be well regulated. First, the ownership of the club shall be prescribed clearly in law; second, the common ownership of part of exclusive right to

use shall be adopted to solve the difficult running of the club; finally, regulation of the club shall be tightened and high standard community clubs shall be strictly controlled.

Key Words: the Community Club; Ownership; in Common

厦门大学博硕

目 录

引 言.....	1
第一章 小区会所概述	4
第一节 小区会所的概念界定	4
第二节 关于小区会所权属的文献综述	5
第二章 小区会所权属的理论分析	8
第一节 从主物从物视角考察小区会所权属	8
第二节 从建筑物区分所有权理论考察小区会所权属	10
一、共有部分的范围问题.....	12
二、法定共有部分和约定共有部分.....	13
三、共有部分专有使用权问题.....	14
第三节 从基地使用权理论考察小区会所权属	17
一、综合大厦基地使用权.....	17
二、小区附属基地使用权.....	18
第四节 小区会所权属问题的价值取向	19
第三章 小区会所权属的具体确定	22
第一节 产权登记与权属确认	22
第二节 小区规划与权属确认	23
第三节 建设成本与权属确认	25
第四节 面积分摊与权属确认	27
第五节 合同约定与权属确认	28
第四章 完善我国小区会所权属规范的构想	31
第一节 有关国家及地区立法例考察	31
一、香港.....	31
二、新加坡.....	31
三、美国.....	32
四、日本.....	32

第二节 我国有关小区会所权属问题的立法及代表城市的做法	33
一、物权法草案相关规定.....	33
二、各地代表性做法.....	33
第三节 完善我国小区会所权属规范的建议	36
一、立法明确规定小区会所权属.....	36
二、设定共有部分专有使用权制度.....	37
三、加强小区会所管理，限制高档小区会所建设.....	38
结 语.....	40
参 考 文 献	41

CONTENTS

Preface	1
Chapter 1 Summary of the community club	4
Subchapter 1 Concept of the community club	4
Subchapter 2 Literature Review on the Ownership theories of the Community Club.....	5
Chapter 2 Theoretical analysis of the Ownership of the Community Club	8
Subchapter 1 Ownership in the Principal res and Accessory res Theory	8
Subchapter 2 Ownership in the Partitioned Buildings Theory	10
Section 1 Boundary of Common Ownership	12
Section 2 Ordained Common Ownership and Agreed Common Ownership	13
Section 3 Exclusive Right to Use in Common Ownership	14
Subchapter 3 Ownership in the Right to Use Building Sites Theory	17
Section 1 The Right to Use in a Compound	17
Section 2 The Right to Use in Building Sites	18
Subchapter 4 Value Judgment in Ownership Theories	19
Chapter 3 Judgment on the Ownership of the Community Club ·	22
Subchapter 1 Registration and Ownership	22
Subchapter 2 Outlay and Ownership	23
Subchapter 3 Expenses and Ownership	25
Subchapter 4 Partitioned Area and Ownership	27
Subchapter 5 Contract and Ownership	28
Chapter 4 Proposals for the Legislation of the Community Club Ownership	31
Subchapter 1 An Overview of Legislation Practice in Other Countries and Districts	31
Section 1 The Hong Kong Experience	31

Section 2	The Singapore Experience	31
Section 3	The America Experience	32
Section 4	The Japan Experience	32
Subchapter 2	Legislations on the Ownership of the Community Club around China	33
Section 1	Legislation in the Property Law of China	33
Section 2	Legislations in Different Parts of China	33
Subchapter 3	Proposals for the Legislation of the Community Club Ownership	36
Section 1	Clear Prescription in Law	36
Section 2	Adoption of common ownership of part of exclusive right	37
Section 3	Tightened Regulation	38
Conclusion	40
Bibliography	41

引 言

宅者，人之本也。现代社会，随着社会经济的不断发展和人们收入水平的不断提高，大家的购房观念也与以前不同了，买房不再仅仅是为了满足家庭居住的愿望。现代人买房子，不单要求房屋质量合格、布局合理、大小适宜，还要求整个社区有良好的环境。买房人在考察楼盘时，从关心项目的价格、位置、交通、户型等，进而开始注重社区的公共设施，会所也成为不少房地产项目吸引购房者目光的武器。但我国《物权法》未明确规定小区会所的权属问题，各地方立法者对这一问题的认识也不一致，产生了规定不一的情况，由此开发商与业主针对小区会所权属的纷争越来越多，而且越演越烈。下面就一则现实案例所引发的法律问题做出分析探讨。

广东省广州市天河区“雅怡阁”住宅小区是原告某房地产开发公司开发的房地产，按规划设计，雅怡阁三楼为架空层，原告投资在该架空层建造游泳池、健身房、乒乓球室等，作为小区会所使用。有关房屋主管部门于2003年6月25日核发雅怡阁三楼架空层的《房地产权证》，权属人为原告。2003年1月，“雅怡阁”住宅小区各业主召开大会成立业主委员会，同时选任被告喻某、冯某等8人为业委会委员。2003年5月25日，雅怡阁业主委员会委托被告某物业公司对雅怡阁小区进行物业管理。2003年6月30日，喻某、冯某等8人在未经业主大会决议的情况下以业主委员会名义通知物业公司接管会所，随后，某物业公司进驻会所进行经营，业委会也进入办公。另喻某、冯某等8人以雅怡阁业主委员会名义将会所部分房屋出租给第三人某音响公司经营。2003年底，开发商起诉要求被告及第三人退出会所，赔偿损失。某物业公司辩称其是按业主委员会的通知接管会所，只是履行物业管理职能，并未构成侵权。喻某、冯某等8人辩称按国家有关规定及原告售楼时的承诺，会所属于小区全体业主共有，不存在侵权的问题。在接管会所过程中，他们的行为属于代表业主的职务行为，不应承担任何法律责任。审理中部分被告提出管辖权异议。

法院经审理认为,根据有关房屋管理部门核发的房地产权证,原告为会所权属人,依法对该会所所在的房地产具有占有、使用、处分、收益的权利,某物业公司未经权属人同意进入会所并擅自使用会所,其行为构成侵权。喻某、冯某等8人在没有业主大会决议的情况下,擅自以业主委员会的名义通知物业公司接管会所,并使用及出租部分房屋,其行为属于个人行为,喻某、冯某等8人构成共同侵权。第三人承租的房屋因出租方没有合法出租的权利,作为实际使用人也应退出所承租的房屋。另侵权方应赔偿被告会所被占用的损失。2005年9月,法院一审判令被告及第三人退出“雅怡阁”三楼架空层会所,将会所交还给原告。被告共同赔偿占用会所期间的损失给原告。^①

从上面这则案例我们可以看出目前在小区会所问题上存在的权属纠纷。许多新建小区的开发企业在售楼过程中往往以会所功能的多样性与方便性作为广告要点来吸引购房者,甚至在购房合同中直接约定会所的功能、对业主开放的优惠及便利的程度,易使许多购房者认为会所是小区的配套设施,也是影响他们是否购买房地产的一个重要因素,所以会所应由业主共有;而房地产开发商虽然将会所的配套状况作为房地产买卖的一个重要卖点进行宣传,但在买卖完成后,房地产开发商大多认为会所没有作为共用部分分摊予业主,会主张对这些会所的所有权并进行独立经营,业主无权干涉。^②有的房地产开发商在业主入住后才告知会所为其所有或物业管理企业所有,并且很多会所也会对社会营业。^③也有一些房地产开发商更是擅自改变会所的功能,如有的开发商将小区会所变成鲍翅馆,^④因而引起纠纷。

类似的问题在全国各大城市不胜枚举。之所以会出现这些问题,其要害就在于我国相关法律法规不够健全、现行立法对此问题存在漏洞、小区会所的权利定性及其权属不明,不仅关于小区会所问题的直接规定少之又少,与小区会所问

^①彭苏,丁坚群.业主对小区维权应有理有节有度.

[EB/OL].<http://www.taibolvshi.com/shownews.asp?newsid=909>.2009-05-13.

^②南国今报.小区会所和游泳池权属起争议.

[EB/OL].<http://press.idoican.com.cn/detail/articles/20090430512081/>.2009-04-30.

^③新闻晨报.小区泳池能否对外开放 市民购房应弄清会所权属.

[EB/OL].http://news.163.com/2004w06/12591/2004w06_1087873614867.html.2009-05-10.

^④严剑漪.小区会所变成鲍翅馆 业主状告俱乐部败诉.

[EB/OL].<http://www.chinacourt.org/public/detail.php?id=172172>.2009-09-11.

题紧密相关的建筑物区分所有权制度在我国现行立法上也没有完全确立起来。因此,从我国现行法律框架内解决小区会所在法律上的问题实在不太容易。对于小区会所,法律如何定性、小区会所归谁所有、会所的权利人如何行使权利等问题都疑问颇多。对这些问题从理论与实务上加以探讨,从而能够简便易行地通过现有理论之整合把这一问题解决好,此即本论文选题意义之所在。

第一章 小区会所概述

第一节 小区会所的概念界定

会所是近几年来在中国非常流行的一个新生事物,似乎在一夜之间我们身边出现了各种数不清的会所,如商务会所、健身会所、休闲会所、中欧名流会所等等。“会所”是一个什么样的概念呢?它起源于17世纪的英国,于20世纪初的新文化运动时期进入中国,至今还没有一个确定的定义。黄松有主编的《民事审判实务问答》一书中下的定义是,会所一般是指在某个住宅区域内或者某个单位、某个社团内设立的对全体住户、职员、会员开放的,能提供一定服务的综合活动场所。住宅小区会所一般说来,可能包含餐饮、娱乐、运动甚至购物等综合性的设施及服务。^①赵涛主编的《物业经营管理》中下的定义是,会所是指能给人们提供健康、娱乐、沟通交流的场所。它所提供的活动内容包括康体活动、娱乐活动、消闲活动、文艺活动、美容活动等,涉及到广泛的知识领域,如体育、健美、卫生、心理、审美、时装等。因此,可以说,会所是现代物质文明和精神文明发展的产物,也是人们精神文化生活水平提高的必然要求。^②

目前我国的法律、法规及规章中对会所的定义均未作规定,比较权威的是个别城市通过规范性文件的形式作出的规定。如上海市房屋土地资源管理局2003年6月16日下发的《关于加强商品住宅项目附属会所交易管理的通知》中对会所是这样解释的:“会所是商品住宅项目附属会所的简称,系指规划部门批准的商业配套用房中用于向业主提供商业、娱乐、文体等配套服务的场所。”^③

综上所述,笔者认为,小区会所是封闭的,指商业配套用房中向业主提供商业、娱乐、文体等配套服务的场所。它服务的对象只是社区的住户和他们的访客,这也是购房者的普遍要求。小区会所具有“三位一体”的综合职能,集经营、管理、服务于一身。小区会所的主要功能是健身活动,为住户提供一个舒适运动场

^①黄松有主编.民事审判实务问答[M].北京:法律出版社,2005.77.

^②赵涛主编.物业经营管理[M].北京:北京工业大学出版社,2004.245.

^③上海市2003年《上海市房屋土地资源管理局关于加强商品住宅项目附属会所交易管理的通知》第1条.

所, 餐饮、酒吧等只是附设和辅助形式, 其次是社交功能。社区会所的主要设施包括康乐和餐饮两大类, 康乐设施主要有: 室外(室内)游泳池、室内多用途运动场、网球场、健身室、儿童游戏室、乒乓球室、健身舞室、电子游乐室、阅览室等。餐饮设施主要有: 中式餐厅、西式餐厅、酒吧、咖啡厅、茶室等。

第二节 关于小区会所权属的文献综述

小区会所的权属问题是一个非常重要的法律问题。实践中小区会所的权利纠纷越来越多。本文就是为解决现实中小区会所权属纠纷所做的尝试。本文的逻辑顺序是: 首先从理论上分析小区会所的法律性质, 再考察实践中具体如何确认小区会所的权属。本文的文献综述也以此为序。

彭苏等人认为从建筑物区分所有权理论出发, 小区会所可以成为建筑物区分所有权的客体, “小区会所具有构造上及功能上的独立性, 应属于区分所有建筑物的专有部分, 对于专有部分的取得, 应按不动产物权原理来认定。”^①

张南京从主物从物理论出发, 认为“住宅小区的基本功能是居住, 所以业主所购套房是主物, 而包括会所和车位、车库在内的对居住起辅助作用的一切设施都应当是从物。要成为小区的业主, 只购买会所、车库或车位是不够的, 还必须购买其他专有部分。因此, 会所和车库只能是作为小区的附属设施而报建, 具有明显的为小区福利的性质, 为何允许其与主物分离、改变性质, 成为开发商商业经营、谋取暴利之所?”^②所以, 小区会所是小区住宅的从物, 应属于业主共有。

何向阳认为通过小区规划和建筑成本确定小区会所的权属, “如果会所开始时就是当作物业管理用房和公共配套用房设计和施工的, 那么会所的产权应当归全体业主共有(或者至少是法定面积部分归全体业主共有)。此外, 假如当时另外设计和建造了规定面积的物管用房和公配用房, 那么会所的产权就有可能是开

^①彭苏,丁坚群.业主对小区维权应有理有节有度.

[EB/OL].<http://www.taibolvshi.com/shownews.asp?newsid=909>.2009-05-13.

^②张南京.论商品房住宅小区会所、车库的所有权权属[J].东华理工学院学报(社会科学版),2007,(9):255-259.

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕